

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Financial distress merupakan penurunan kondisi keuangan perusahaan yang terjadi sebelum likuidasi (kebangkrutan). Permasalahan yang terjadi pada perusahaan seringkali terindikasi mengenai masalah keuangan (*financial distress*), permasalahan keuangan tersebut dapat menyerang seluruh sektor di dalam perusahaan yang bersangkutan. Kondisi dimana keuangan perusahaan dalam keadaan tidak sehat atau krisis dinamakan *financial distress*, hal ini terjadi sebelum kebangkrutan dimana perusahaan mengalami kerugian beberapa tahun (Evanny Indri Hapsari, 2012:104).

Informasi mengenai perusahaan mengalami kesulitan keuangan dapat mempercepat tindakan untuk mencegah masalah sebelum terjadinya *financial distress* sehingga pihak manajemen perusahaan dapat melakukan tindakan merger atau *takeover* agar perusahaan mampu untuk melunasi hutangnya dan dapat mengelola perusahaan dengan baik. Masalah tersebut biasanya ada sinyal *distress* yang sering muncul seperti : masalah pengiriman, masalah kualitas produk, tagihan dari bank dan masalah lainnya yang diketahui untuk mengindikasikan adanya *financial distress* yang dialami oleh perusahaan tersebut, *financial distress* yang dialami oleh perusahaan diharapkan dapat dilakukan tindakan untuk memperbaiki situasi seperti ini.

Pada Kuartal I tahun 2017 laba dari sektor perusahaan properti mengalami penurunan yang signifikan sebesar 80.5% pada perusahaan sektor properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia yang dilansir oleh (Market Bisnis). Sektor properti dan *real estate* adalah sektor penyumbang terburuk prosentase yang dialami di Indonesia pada kuartal ini. Menurunnya keuntungan atau laba yang sangat signifikan daripada sektor ini berakibat banyak dari investor yang kecewa dan mengurungkan niatnya untuk menanamkan modalnya kepada sektor properti dan *real estate*. Sebagai akibat dari beberapa kondisi yang terjadi dari dalam perusahaan, seperti manajemen yang tidak mampu mengelola perusahaan dengan baik. Dampak yang akan sangat terlihat menyebabkan kegagalan keuangan atau kesulitan keuangan dalam perusahaan untuk memutarakan uangnya untuk memasarkan produknya kepada para pembeli.

Apabila perusahaan tidak bisa memusatkan fokus pada pengantisipasi kegagalan keuangan ini dalam jangka panjang, perusahaan tersebut akan mengalami kebangkrutan. Sebagai pendukung dari peristiwa ini peneliti menunjukkan data dari beberapa perusahaan sektor properti dan *real estate* periode tahun 2013 – 2017 yang mengalami kesulitan keuangan yang diukur melalui *Debt Equity Ratio* (DER) artinya perusahaan yang memiliki rasio hutang lebih banyak dibandingkan dengan aset dan ekuitas yang dimiliki oleh perusahaan. Terdapat data fluktuatif cenderung meningkat yang terjadi pada perusahaan karena memiliki hutang yang setiap tahunnya bertambah, dimana akan bertambahnya hutang lambat laun akan berdampak buruk pada perusahaan berikut lansiran data dari penelitian yang bersumber dari Bursa Efek Indonesia Sektor properti dan *real estate*.

Tabel 1.1
Pergerakan *Debt Equity Ratio* Sektor Properti dan *Real estate*

<i>Debt Equity Ratio (DER) Sektor Properti dan Real estate 2013 - 2017</i>					
Nama Perusahaan	2013	2014	2015	2016	2017
Modernland Realty Tbk	1.06	0.96	1.12	1.20	1.16
Metropolitan Land Tbk	0.61	0.60	0.64	0.61	0.59
Alam Sutrea Realty Tbk	1.71	1.66	1.83	1.72	1.45
Ciputra Development Tbk	1.06	1.04	1.01	1.02	1.14
Intiland Development Tbk	0.84	1.01	1.16	1.33	1.11

Sumber : <http://idx.co.id/id/>

Situasi tersebut menggambarkan bahwa peningkatan tingkat hutang dari tahun ke tahun akan menyebabkan tingkat kesulitan keuangan akan semakin besar karena sebagian besar pengelolaan dana pembiayaan dari hutang. Menurut Dwi Sartono (2011:90) kreditur jangka panjang pada umumnya lebih menyukai angka *debt to equity ratio* yang kecil karena semakin besar penyangga risiko dari kreditur dan semakin besar jumlah aktiva yang didanai oleh pemilik perusahaan. Perusahaan yang tidak mampu memperbaiki kinerjanya lambat laun akan mengalami kesulitan keuangan (*financial distress*) yang akhirnya bisa berdampak pada kebangkrutan perusahaan.

Menganalisis pengaruh dari sebuah variabel di penelitian ini diperlukan adanya *grand theory* untuk mendukung penelitian ini. Teori yang digunakan dalam penelitian ini merupakan teori sinyal (*Signalling Theory*), dimana teori ini digunakan untuk memberikan pengaruh terhadap para investor dalam menentukan

investasinya dan teori ini juga digunakan untuk menganalisis pengaruh dari *leverage*, likuiditas, profitabilitas dan pertumbuhan penjualan terhadap *financial distress*. Selanjutnya diharapkan kepada para investor agar dapat mempertimbangkan secara detail dan memperkirakan sejauh mana keuntungan dan kerugian yang diperoleh dalam kedepannya.

Faktor *leverage* juga berperan dalam penentuan dampak dari pengaruh *financial distress*. *Leverage* dapat diartikan sebagai kemampuan perusahaan untuk membayar kewajibannya dalam waktu jangka pendek maupun jangka panjang. *Leverage* yang timbul dari aktifitas penggunaan dana perusahaan berasal dari pihak ketiga dalam bentuk hutang. Penggunaan sumber dana ini akan berakibat pada timbulnya kewajiban bagi perusahaan untuk mengembalikan pinjaman beserta bunga pinjamannya. Jika hal ini tidak diimbangi dengan pemasukan perusahaan yang baik, maka besar kemungkinan perusahaan dengan mudah mengalami *financial distress*.

Apabila semakin besar jumlah hutang akan menyebabkan semakin besar kemungkinan perusahaan tidak dapat membayar bunga dan juga pokok hutangnya, sehingga semakin besar pula investasi yang didanai dari pinjaman, maka konsekuensinya perusahaan harus membayar hutang lebih banyak akibatnya semakin banyak hutang maka semakin besar kemungkinan perusahaan mengalami kondisi *financial distress*. Jika dilihat dari teori sinyal kondisi ini akan terlihat tidak baik oleh para investor dalam menanamkan modalnya karena diakibatkan buruknya kondisi keuangan yang masih diandalkan oleh pinjaman yang besar. Pernyataan ini didukung dari hasil penelitian dari Luh Desi Damayanti, Gede Adi Yuniarta dan Ni

Kadek Sinarwati (2017) menyatakan bahwa *leverage* berpengaruh signifikan positif terhadap *financial distress* sedangkan pada penelitian dari Okta Kusanti dan Andayani (2015) menyatakan tidak berpengaruh signifikan terhadap *financial distress*.

Salah satu faktor yang mempengaruhi *financial distress* adalah likuiditas yaitu seberapa besar dari kemampuan perusahaan untuk membayar kewajiban atau hutang jangka pendeknya. Apabila perusahaan mampu mendanai dan melunasi kewajiban jangka pendeknya dengan baik maka potensi perusahaan mengalami *financial distress* akan semakin kecil, dengan demikian perusahaan mampu untuk mempertahankan dan terlepas dari kondisi yang tidak sehat karena itu dapat diartikan kondisi keuangannya likuid. Dengan kondisi keuangan yang likuid perusahaan dapat memaksimalkan dana untuk operasional dengan baik, sehingga apabila dikaitkan dengan teori sinyal dapat memberikan sinyal positif terhadap investor karena mampu untuk melunasi biaya kelangsungan usaha sehari – hari. Maka kecenderungan perusahaan mengalami *financial distress* akan semakin kecil. Pernyataan ini didukung oleh hasil penelitian Rike Yudiawati dan Astiwi Indriani (2016) yang menyatakan bahwa likuiditas memiliki pengaruh signifikan positif terhadap *financial distress* kondisi ini berbanding terbalik dengan penelitian Luh Desi Damayanti, Gede Adi Yunirta, Ni Kadek Sinarwati (2017) yang menyatakan bahwa likuiditas berpengaruh signifikan negatif terhadap *financial distress*.

Pengaruh berikutnya yaitu profitabilitas juga berperan dalam penentuan dampak dari pengaruh *financial distress*. Menurut Agus Sartono (2011:114)

profitabilitas adalah kemampuan perusahaan memperoleh laba, baik dalam hubungannya dengan aset, modal sendiri ataupun penjualan. Rasio profitabilitas adalah rasio yang menunjukkan hasil akhir dari sejumlah kebijakan dan keputusan. Untuk mencapai laba yang tinggi, perusahaan harus mampu untuk mengelola dengan maksimal seluruh sektor yang ada dalam perusahaan dan meminimalisir penggunaan biaya yang dikeluarkan. Sehingga biaya tersebut dapat dialihkan untuk keperluan perusahaan yang lain, maka seluruh aktivitas perusahaan semakin efektif dan efisien dalam pengelolaan aset perusahaan dan keuntungan yang diperoleh dapat maksimal.

Kaitan dari teori sinyal di dalam profitabilitas yaitu apabila keuntungan yang diperoleh perusahaan maksimal maka investor akan tertarik dan percaya bahwa perusahaan tersebut mampu untuk memberikan keyakinan positif akan kinerja yang baik untuk masa depan. Dengan demikian, semakin besar profitabilitas perusahaan maka kemungkinan perusahaan mengalami *financial distress* semakin kecil. Pernyataan ini searah dari hasil penelitian Lillananda (2015) yang menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh signifikan negatif terhadap *financial distress* dan berbanding terbalik dengan penelitian dari Okta Kusanti dan Andayani (2015) bahwa profitabilitas tidak berpengaruh signifikan terhadap *financial distress*.

Indikator berikutnya adalah pertumbuhan penjualan mengacu pada teori yang dijelaskan Sofyan Safri H (2011) yang menyatakan bahwa pertumbuhan penjualan menggambarkan presentase pertumbuhan pos-pos perusahaan dari tahun ke tahun. Pertumbuhan penjualan itu sendiri mencerminkan kemampuan

perusahaan dalam meningkatkan penjualan produk yang dihasilkannya, baik peningkatan frekuensi penjualan ataupun peningkatan volume penjualannya. Perusahaan yang berhasil menjalankan strateginya dalam hal pemasaran dan penjualan produk, akan meningkatkan pertumbuhan penjualan perusahaan. Tingginya tingkat pertumbuhan penjualan yang tergambar mengindikasikan perolehan laba yang besar. Apabila dikaitkan dengan teori sinyal, kondisi yang seperti ini dapat dijadikan acuan sebagai investor untuk semakin yakin dalam memberikan investasi kepada perusahaan. Sehingga, apabila tingkat pertumbuhan penjualan suatu perusahaan tinggi berarti tercermin kondisi keuangan yang cukup stabil dan jauh dari *financial distress*, karena terbukti dengan penjualan yang dapat terus bertumbuh. Pernyataan ini didukung oleh hasil penelitian Ni Luh Made Ayu Widhiari dan Ni K. Lely Aryani Merkusiwati (2015) menyatakan bahwa pertumbuhan penjualan berpengaruh signifikan terhadap *financial distress*. Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Atika, Darminto dan Siti ragil Handayani (2013) yang menyatakan bahwa pertumbuhan penjualan tidak berpengaruh signifikan terhadap *financial distress*.

Penelitian ini penting dilakukan karena adanya hasil-hasil penelitian terdahulu yang tidak konsisten sehingga perlu dilakukanya penelitian lagi. Pada penelitian ini akan menganalisis pengaruh dari *leverage*, likuiditas, profitabilitas dan pertumbuhan penjualan pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI. Penelitian ini diambil berkaitan dengan fenomena diatas tentang menurunnya laba perusahaan yang terdapat pada PT. Intiland Development Tbk maka perlu untuk dilakukan penelitian ini.

Berdasarkan dari latar belakang yang telah dijelaskan diatas maka penulis ingin meneliti tentang **PENGARUH *LEVERAGE*, LIKUIDITAS, PROFITABILITAS DAN PERTUMBUHAN PENJUALAN TERHADAP *FINANCIAL DISTRESS* PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BEI.**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, rumusan masalah yang akan dikemukakan oleh peneliti adalah sebagai berikut :

1. Apakah *Leverage* berpengaruh terhadap *Financial distress* pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI ?
2. Apakah Likuiditas berpengaruh terhadap *Financial distress* pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI ?
3. Apakah Profitabilitas berpengaruh terhadap *Financial distress* pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI ?
4. Apakah Pertumbuhan Penjualan berpengaruh terhadap *Financial distress* pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI ?

1.3 Tujuan Penelitian

Dari penelitian yang di atas, maka tujuan penelitian sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis pengaruh dari *Leverage* terhadap *Financial distress* pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI
2. Untuk menganalisis pengaruh dari Likuiditas terhadap *Financial distress* pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI

3. Untuk menganalisis pengaruh dari Profitabilitas terhadap *Financial distress* pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI
4. Untuk menganalisis pengaruh dari Pertumbuhan Penjualan terhadap *Financial distress* pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI

1.4 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi beberapa pihak sebagai berikut :

1. Bagi Penulis

Penelitian ini dapat digunakan untuk menambah wawasan dan ilmu yang baru mengenai pengaruh *leverage*, likuiditas, profitabilitas dan pertumbuhan penjualan terhadap *financial distress*, serta dapat digunakan sebagai pertimbangan dalam pengambilan keputusan yang tepat dalam mengelola perusahaan.

2. Bagi Investor

Penelitian ini dapat digunakan untuk membantu investor dalam melihat atau mengetahui kemungkinan perusahaan tersebut kesulitan keuangan atau tidak. Dan dapat digunakan untuk melihat tanda – tanda ketidaksehatan perusahaan dalam menjalankan bisnisnya.

3. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan untuk perbaikan kinerja perusahaan dalam proses operasional maupun transaksi sehari – hari agar kondisi perusahaan dapat bisa lebih baik untuk kedepannya.

4. Bagi Penelitian Selanjutnya

Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan wawasan sehubungan dengan *financial distress* serta dapat menjadi bahan referensi bagi penelitian selanjutnya.

1.5 Sistematika Penulisan Skripsi

Penyusunan penulisan dalam penelitian ini dibagi ke dalam tiga bab, adapun sistematika penulisan proposal skripsi ini adalah sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini akan diuraikan tentang latar belakang masalah berupa ulasan Pengaruh *leverage*, likuiditas, profitabilitas dan pertumbuhan penjualan terhadap *financial distress* sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian serta sistematika penulisan proposal skripsi.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini akan diuraikan tentang ulasan singkat beberapa hasil penelitian terdahulu yang disertai dengan landasan teori yang terkait dengan permasalahan dalam penelitian yang dilakukan saat ini. Teori diuraikan secara sistematis untuk menyusun kerangka pemikiran yang ada dan pada akhirnya dapat dibuat menjadi hipotesis penelitian.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini berisi tentang rancangan penelitian, batasan penelitian, identifikasi variabel yang diteliti, definisi operasional disertai

dengan pengukuran variabel, teknik pengambilan sampel, metode pengumpulan data, dan teknik analisis data.

BAB IV : GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN

Pada bab ini dijelaskan tentang gambaran subyek penelitian, analisis data yang digunakan, analisis deskriptif dari masing – masing variabel yang digunakan serta pembahasan dari hasil analisis tersebut.

BAB V : PENUTUP

Pada bab ini berisi tentang kesimpulan, keterbatasan penelitian dan saran – saran

